

Hedge Brasil Logístico Industrial FII

HGBL11



NOVEMBRO DE 2024

Relatório Gerencial



SUMÁRIO NAVEGÁVEL	pág.
OBJETIVO DO FUNDO	3
INFORMAÇÕES GERAIS	3
PALAVRA DA GESTORA	4
MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS	6
PRINCIPAIS DESTAQUES	9
DESEMPENHO DO FUNDO	10
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS	12
CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO	15
PARQUE ANHANGUERA	17
EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES	19
DOCUMENTOS	20



OBJETIVO DO FUNDO

O **Hedge Brasil Logístico Industrial FII** tem como objetivo auferir valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, por meio de investimento de ao menos dois terços do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos construídos, preponderantemente destinados à exploração logística e industrial.

INFORMAÇÕES GERAIS

COTA PATRIMONIAL

R\$ 9,71

COTA DE MERCADO

R\$ 10,29

VALOR DE MERCADO

R\$ 137,37 MM

QUANTIDADE DE COTAS

13.350.000

QUANTIDADE DE COTISTAS

3.143

ABL PRÓPRIA*

39,1 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES

Janeiro de 2024

ADMINISTRADORA

Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA

Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,1% ao ano sobre PL

TAXA DE GESTÃO

0,5% ao ano sobre PL

OFERTAS CONCLUÍDAS

Uma emissão de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO

HGBL11

TIPO ANBIMA

FII Renda Gestão Ativa – Logística

PRAZO

Indeterminado

PÚBLICO ALVO

Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING



Cadastre-se

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

*Fonte: Hedge. Data base: novembro-24.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Terminamos Outubro com a cotação do dólar a R\$ 5,78, uma alta de 6,05% em relação ao mês anterior, sendo esse o maior valor para a moeda americana desde março de 2021. Pois bem, em Novembro renovamos todas as máximas, pregão após pregão, terminando o mês com a cotação do dólar atingindo R\$ 6,11 e fechando a R\$ 6,05 em 29/11, encerrando o mês com uma alta de 4,77%.

Nesse ambiente de perplexidade a pergunta que fica é: o que deu errado? Qual a razão da disparada das cotações do dólar e da expressiva alta das taxas de juros embutidas nas cotações dos contratos de DI da B3 e nas negociações diárias de títulos públicos? Desde junho, o governo, alertado por analistas de mercado e pela preocupação manifestada pelo Banco Central do Brasil, vem falando em implementar um pacote de medidas de controle de gastos visando a reforçar o cumprimento da meta fiscal que assumiu, ou seja, um resultado primário zero, dentro de uma banda de 0,25% para 2024 e 2025 e a viabilidade do arcabouço fiscal para os próximos anos. E assim atravessou todos esses últimos meses adiando anúncios e prorrogando reuniões infundáveis, passando para o mercado o discurso de que viria com um pacote robusto de corte de gastos, ou, no mínimo, com um controle maior sobre as suas despesas.

Os mais otimistas chegaram a acreditar que a limitação do aumento real do salário-mínimo a 2,50%, que vem a ser o teto máximo do aumento de despesas previsto no arcabouço fiscal, ajudaria a resolver as despesas indexadas como os gastos previdenciários, os gastos com o BPC (Benefícios de Prestação Continuada), abono e seguro-desemprego. Também se falou em aplicar a regra do teto prevista no arcabouço fiscal para limitar o aumento do piso para despesas em saúde, educação, Proagro e até com emendas parlamentares.

Esse caminho teria sido aceito pelo mercado como uma preocupação real do governo Lula com a questão fiscal e provavelmente teria trazido uma diminuição do prêmio de risco implícito nas cotações de dólar e juros. Mas o fato é que o anúncio final do pacote fiscal em 27/11 foi muito ruim, desde a inclusão de medidas que diminuam a arrecadação do Governo, como a isenção do pagamento de imposto de renda para aqueles que ganhem até R\$ 5.000,00 por mês, até cálculos duvidosos com relação ao total do impacto das medidas, com o Governo anunciando um valor um pouco maior que R\$ 70 bi e alguns economistas calculando esse valor ao redor de R\$ 50 bi. Medidas de aumento da tributação de quem ganha mais de R\$ 50.000,00 por mês foram anunciadas para compensar essa perda de receita, mas não foi detalhado como aprovar essa medida no Congresso e como tributar essas pessoas ou ainda, qual seria o valor da arrecadação com essa tributação. O anúncio foi um desastre de comunicação e o mercado, de novo, renovou altas de juros, já prevendo mais de 14% para a SELIC no meio de 2025 e viu o dólar fazer novas máximas contra o real nos primeiros dias de dezembro.

O Brasil precisa de um esforço fiscal que gere uma percepção positiva e permita a ancoragem das taxas de juros em patamares mais razoáveis. O que se nota na transição do teto de gastos aprovado no Governo Temer que perdurou até 2022 e o arcabouço fiscal do atual Governo é que a criação de despesas extra-teto sem um limitador formal mina a credibilidade em termos uma relação dívida/PIB estável e com isso se instala no mercado uma desconfiança grande que realimenta essa percepção negativa e pode comprometer a meta de inflação pelo impacto que a desvalorização da moeda passa a ter na evolução dos preços, em especial das commodities. Precisamos de um teto inviolável, mesmo que dentro dele se abra um espaço conhecido para eventuais choques externos como tragédias climáticas. Se, eventualmente, houver necessidade de valores mais elevados para absorver algo não previsto, tem que sair de corte de outras despesas.

No campo externo houve a eleição de Donald Trump nos Estados Unidos da América (EUA), o que pode trazer um programa de governo mais protecionista, tendendo a um aumento de tarifas comerciais o que pode dificultar a queda da inflação americana para a meta de 2% e, portanto, encerrar mais cedo o ciclo de corte juros que vem sendo implementado pelo presidente do FED, Jerome Powell, além de fortalecer a moeda americana em relação às principais moedas do mundo. De qualquer forma, espera-se que o FED promova mais um corte de 0,25% em sua reunião de dezembro e encerre o ciclo de corte de juros para o patamar entre 4,25% e 4,50%. Não descartamos um outro corte no começo de 2025, mas se formos acreditar no discurso do presidente americano nas questões de imigração que podem trazer um aumento dos custos de mão de obra e também na questão do aumento das tarifas, nos parece mais prudente que Powell espere o início do governo Trump para avaliar as medidas que o novo presidente vai promover e só aí voltar a cortar as tarifas.

No campo interno o COPOM, como era esperado, promoveu um aumento de 0,50% na SELIC que passou a 11,25% e espera-se um novo aumento, agora de 0,75% para a reunião de 11 de dezembro. Como mencionado no começo desta carta, as expectativas estão desancoradas e essa situação tem se manifestado em todos os mercados, com quedas expressivas na B3 e no IFIX. Aliás, o IFIX caiu 2,11% em novembro, acumulando uma queda de 5,26% no ano. Uma queda que reflete a expectativa do aumento de juros e a movimentação de parte dos clientes,



principalmente aqueles de varejo, de saída dessa classe de ativos. Reafirmamos que essa queda traz uma oportunidade única de entrada no mercado de FII.

Existe uma grande divergência entre o mercado de fundos, que vem negociando com descontos expressivos sobre o valor patrimonial de suas cotas, e os ativos que fazem parte do portfólio desses fundos. Pegando o segmento de shoppings por exemplo, continuamos a assistir um crescimento de vendas e de resultado muito superior ao aumento da inflação, demonstrando que existe crescimento de consumo das famílias, o que vem sendo demonstrado, aliás, pela alta do PIB, que deve fechar 2024 com um crescimento ao redor de 3,50%. No entanto, assistimos à queda nas cotações dos principais FII de shoppings que estão negociando com descontos superiores a 15%.

Os imóveis logísticos, por sua vez, estão com os menores indicadores de vacância dos últimos 10 anos e negociam em grande parte em valores inferiores ao custo de reposição, o que desestimulará novas construções. Com isso já estamos vendo um aumento no valor das locações. Mesmo assim, as cotações dos FII ancorados em imóveis logísticos seguem negociando com descontos em relação ao valor patrimonial de seu portfólio.

Por fim, no segmento de lajes corporativas se encontram as maiores oportunidades em relação a compras de bons imóveis com descontos significativos em relação ao custo de reposição. Embora estejamos passando por uma fase de redução da vacância, temos dentro da carteira de vários FII, imóveis negociando em regiões que negociam aos maiores preço por metro quadrado do Brasil com desconto de quase 25% em relação ao seu valor patrimonial.

Sabemos o quanto é sofrido quando atravessamos esses momentos de ajuste de preços contrário à nossas posições, mas temos convicção que, assim como em 2015 e 2016, o mercado está nos apresentando uma excelente oportunidade para aquisição de excelentes ativos a um preço que nos proporcionará um carregamento confortável, ao redor de 11% ao ano em alguns casos e um relevante ganho de capital nos anos à frente quando retornarmos à realidade de uma taxa de juros mais equilibrada. Afinal, quanto tempo o Brasil pode aguentar com uma taxa de juros real da magnitude que temos hoje, superior a 7%?

Segue abaixo uma tabela com as variações dos mercados em outubro e novembro, além do acumulado para o ano:

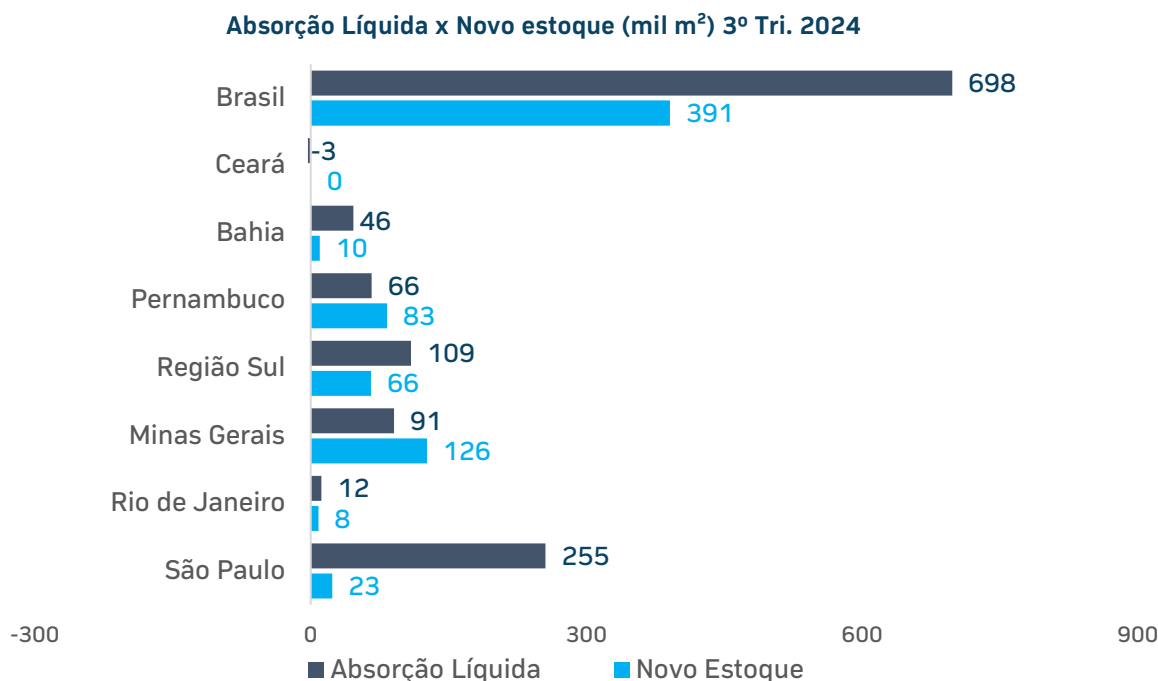
Variação dos Indicadores	out/24	nov/24	2024
Ibovespa	-1,60%	-3,12%	-6,35%
IFIX	-3,06%	-2,11%	-5,26%
Dólar (R\$ / U\$)	6,05%	4,77%	25,04%
DI Fut - Jan/25	+28 bps	+37 bps	+163 bps

Mais uma vez agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe de Gestão Hedge Investments

MERCADO DE GALPÕES LOGÍSTICOS (A, AA e AAA)

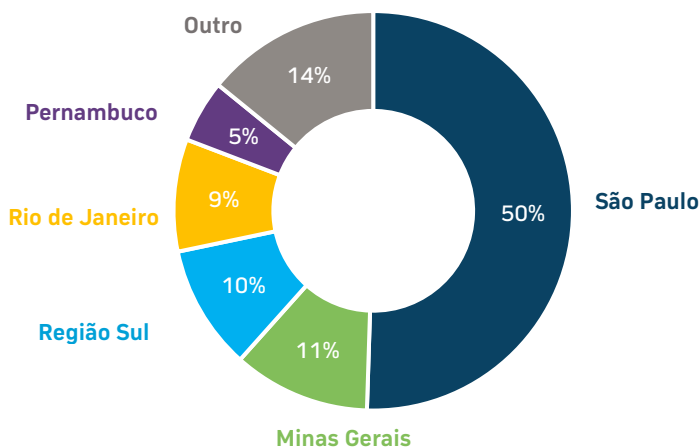
Entre o primeiro trimestre de 2020 e o terceiro trimestre de 2024 foram mais de 11,3 milhões m² de novo estoque entregue por todo Brasil e uma absorção líquida de 11,8 milhões de m² no mesmo período. No terceiro trimestre de 2024 a média da taxa de vacância das classes A, AA e AAAA no Brasil foi de 8,47%, uma redução de 13,3% comparado ao trimestre anterior. Desde o terceiro trimestre de 2021 a taxa de vacância manteve-se nos mesmos patamares, oscilando entre 9% e 11%. Outro destaque no trimestre foi que a absorção líquida de 698 mil m² superou o novo estoque entregue de 391 mil m² no mesmo período.



Fonte: Buildings/Hedge.

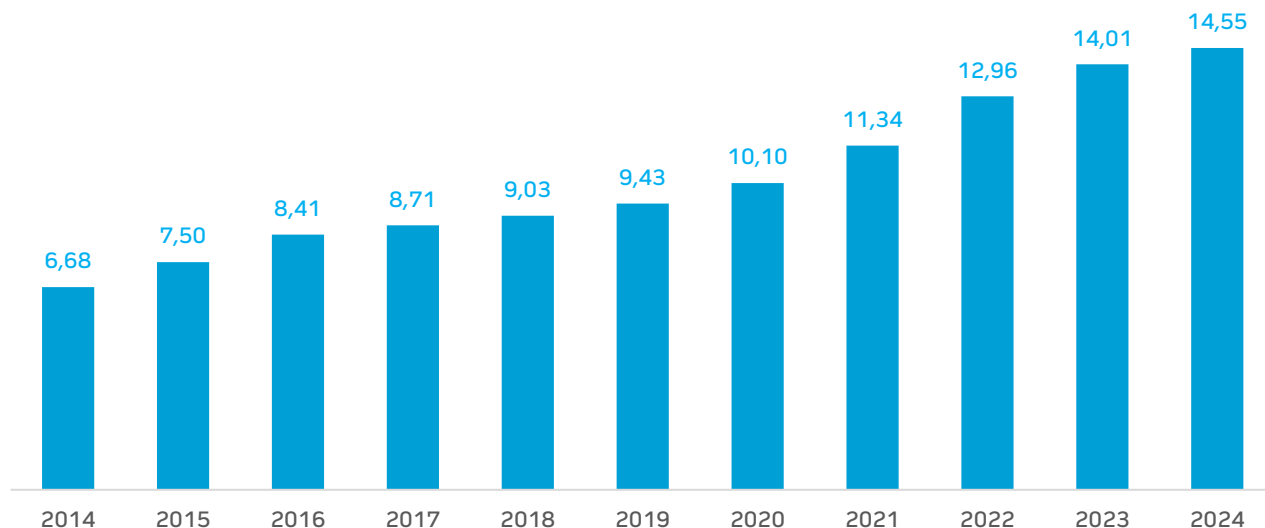
São Paulo representa 50% do mercado nacional, seguido por Minas Gerais e a Região do Sul do Brasil. O estoque nacional cresceu 57% desde o início de 2020, atingindo mais de 29 milhões de m² em condomínios logísticos.

ESTOQUE – 3º TRIMESTRE DE 2024



Fonte: Buildings/Hedge.

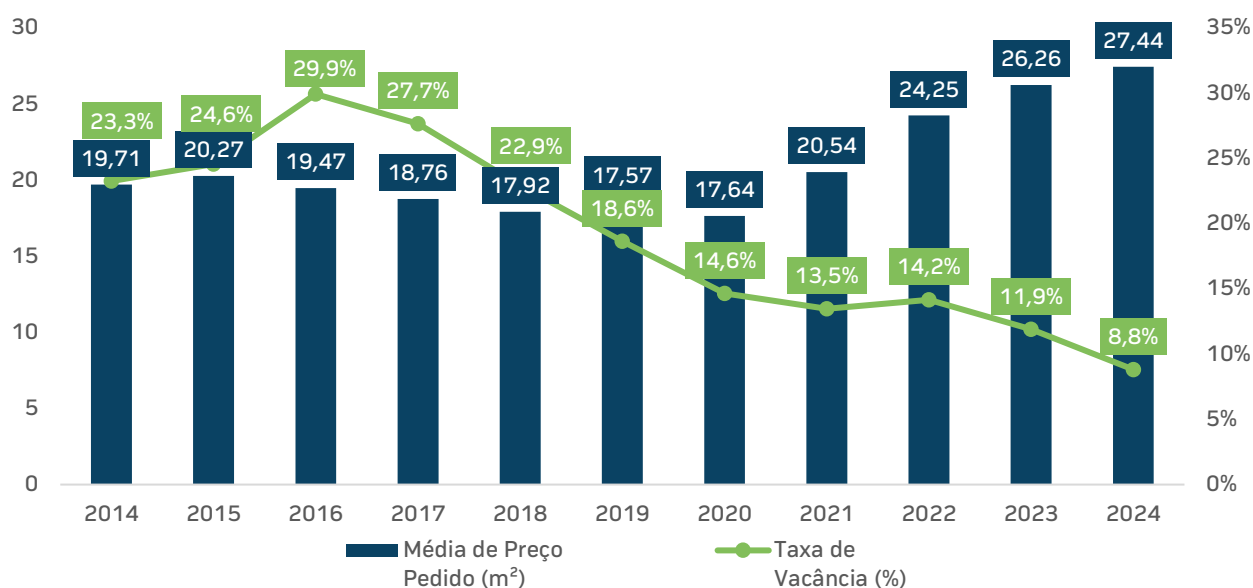
EVOLUÇÃO DO ESTOQUE A-AAA DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (M MM²):



Fonte: Buildings/Hedge.

No terceiro trimestre de 2024 a taxa de vacância no estado de São Paulo foi de 8,82%, comparando aos números do terceiro trimestre de 2023 houve uma queda de 23,7%. Esse resultado é um reflexo do aumento da taxa de absorção líquida, que ao longo dos últimos quatro trimestres foi 30,4% positiva. A entrega de novos empreendimentos em São Paulo no terceiro trimestre de 2024 foi de 23 mil m² e a absorção líquida foi de 255 mil m².

VACÂNCIA E PREÇO PEDIDO CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS ESTADO DE SÃO PAULO (M²):



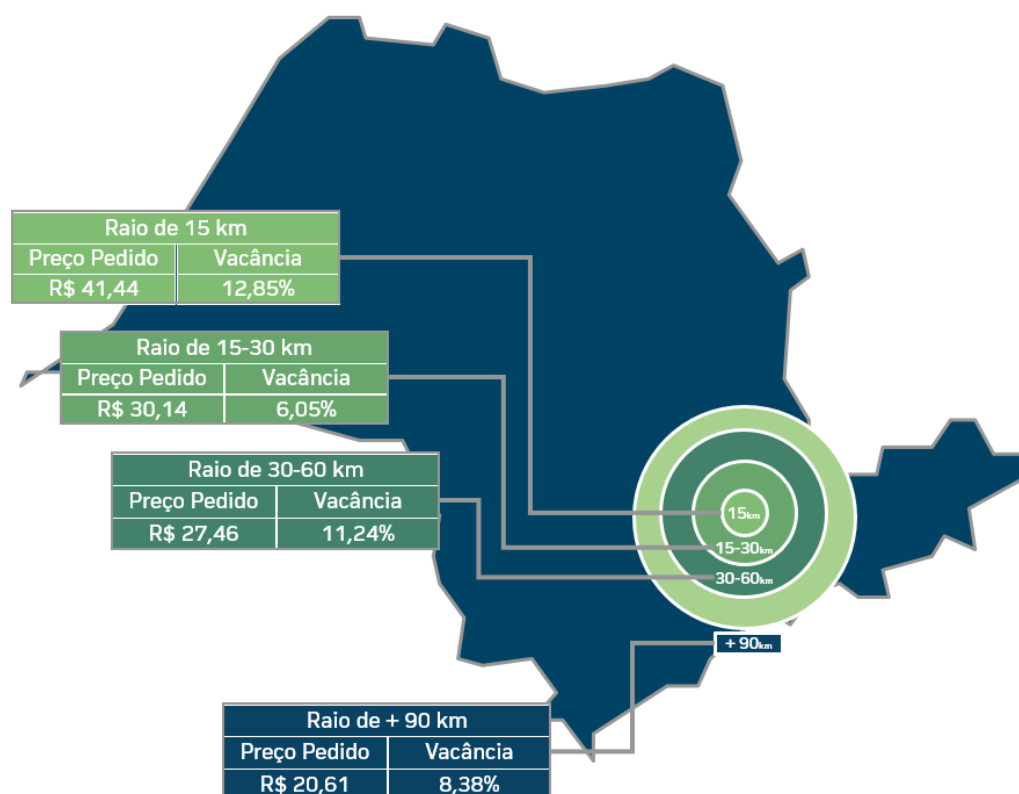
Fonte: Buildings/Hedge.

Quando analisamos mais a fundo as diferentes regiões do estado de São Paulo, o raio de até 15km possui os preços mais elevados, além do atrativo que é a distância, a oferta de estoques nessa região é baixa. A média de preços dessa região são de R\$ 41,44/m².

No raio de 15-30 km, concentram a maior parte do novo estoque do estado. São regiões que tiveram muitos lançamentos e entregas recentes de imóveis AA e AAA, sendo muito solicitadas por empresas de logística que

veem nesses imóveis modernos uma forma de eficiência na operação. A vacância nessas regiões é baixa, sustentada por uma elevada absorção líquida, mantendo o nível de preço pedido de aluguéis de R\$ 30,14/m². Ainda, a vacância segue abaixo de 10% em diversas regiões, principalmente ao redor da capital, como Guarulhos, Barueri e Cajamar. A taxa de vacância no raio de 15-30 km no terceiro trimestre de 2024 foi de 6,05%.

No raio de 30-60 km, região que concentra o maior estoque total do estado, observa-se uma taxa de vacância um pouco mais elevada, de 11,2% e média de preços pedido de R\$ 27,46/m². A área concentra imóveis nas cidades de Campinas, Sorocaba, São José dos Campos e cidades mais distantes da Capital, como Ribeirão Preto, Bauru e região de Piracicaba.



Fonte: Buildings/Hedge.

As empresas continuaram a buscar ativos de qualidade com alta eficiência para instalar seus centros de distribuição, dando continuidade ao processo de crescimento e consolidação do mercado com foco principal em determinadas regiões que deverão começar a experimentar maior redução nos níveis de vacância e, possivelmente, incremento nos valores de aluguel.

Até o momento em 2024, num raio de até 15-30 km da capital de São Paulo, já foram entregues mais de 317 mil m² de novo estoque e 430 mil m² de absorção líquida.

Para distâncias acima de 30-60km, do primeiro trimestre de 2020 até o terceiro trimestre de 2024, a entrega de novos estoques até o momento foi de 2,14 mm m² e a absorção líquida de 2,19 mm m², resultando na queda da taxa de vacância em 42,4% desde o início de 2020. Seguindo dessa queda, no mesmo período, o valor do preço pedido subiu 46,6%.

No raio de 90 km a entrega de estoque desde o início de 2020 foi baixa, foram entregues 574 mil m² e a absorção líquida foi de 1,04 mm m². A taxa de vacância no terceiro trimestre de 2024 foi de 8,38%, apresentando uma redução de 67,1% desde o início de 2020, e o preço pedido nesse período apresentou aumento de 32,5%. A nova locação do Citlog Viracopos é a responsável pelo valor de absorção líquida do terceiro trimestre de 2024.

Restringindo a análise dos dados ao mercado dos empreendimentos Classes A a AAA localizados no Estado de Minas Gerais, verificamos um total de 65 condomínios e 3,14 milhões de metros quadrados de área locável no terceiro trimestre de 2024, sendo 373 mil m² de novo estoque entregue no ano. A taxa de vacância foi superior a 10%, algo que não acontecia desde o primeiro trimestre de 2021. A atividade construtiva do Estado segue forte, aproximando Minas Gerais do posto de segundo maior parque logístico brasileiro, com um dos maiores preços pedidos para locação por metro quadrado.

PRINCIPAIS DESTAQUES

O atual locatário dos módulos 4 e 5 do galpão 300 do CLIS, com contrato de locação que representa 2% da receita imobiliária do Fundo e vencimento em 31 de outubro de 2024, notificou a intenção de devolução do imóvel. Com isso, foram iniciados os procedimentos para o recebimento da área, com vistorias técnicas para que o imóvel seja devolvido nas mesmas condições do início da locação, que está previsto para ocorrer ainda em dezembro de 2024.

A disponibilidade do módulo foi apresentada a outra locatária do condomínio, que demonstrou interesse e iniciou as negociações para a locação e expansão de sua operação. Paralelo à essa negociação a disponibilidade de áreas vagas também foi apresentada ao mercado.

O Fundo encerrou o mês de novembro com 100% de ocupação.

ASSEMBLEIA E EMISSÃO DE COTAS

Em 21 de março de 2024 foi encerrada a primeira emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas e integralizadas 2.400.000 de cotas, equivalente a R\$ 24.000.000,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota.

Em 06 de junho de 2024 foi encerrada a segunda emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas e integralizadas 5.037.277 novas cotas, equivalente a R\$ 50.372.770,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota.

Em 25 de junho de 2024 foi encerrada a terceira emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas 15.324.525 novas cotas, equivalente a R\$ 153.245.250,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota. O prazo da oferta é de 180 dias. Até o final de julho foi integralizado 31% da oferta, totalizando R\$ R\$ 47.694.040,00.

Em 31 de julho de 2024 foi encerrada a quarta emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas 3.500.000 de cotas, equivalente a R\$ 35.000.000,00, considerando o R\$ 10,00 preço por cota. O prazo da oferta é de 180 dias. Até o final de o encerramento de outubro foi integralizado 33% da oferta, totalizando R\$ R\$ 11.433.190,00.

Emissão	Subscrito	Integralizado	A Integralizar	Chamado %
1ª Emissão	R\$ 24.000.000,00	R\$ 24.000.000,00	R\$ -	100%
2ª Emissão	R\$ 50.372.770,00	R\$ 50.372.770,00	R\$ -	100%
3ª Emissão	R\$ 153.245.250,00	R\$ 47.694.040,00	R\$ 105.551.210,00	31%
4ª Emissão	R\$ 35.000.000,00	R\$ 11.433.190,00	R\$ 23.566.810,00	33%
Total	R\$ 262.618.020,00	R\$ 133.500.000,00	R\$ 129.118.020,00	-

AQUISIÇÃO IMÓVEL

Em 15/01/2024 o Fundo fez a proposta de compra para o Condomínio Industrial Logístico Salto (CLIS), um galpão logístico localizado na cidade de Salto-SP, com área total construída de 31.400 m². A proposta era condicionada a uma oferta pública de cotas do fundo, à conclusão satisfatória de due diligence, bem como deveria ser submetida à deliberação em assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo.

Conforme divulgado no Fato Relevante publicado em 05/04/2024, o Fundo concluiu Instrumento Particular de Compromisso Irretratável e Irrevogável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças para a compra do CLIS pelo valor de R\$ 52.461.729,98, equivalente a R\$ 1.670,76/m², em linha com o valor de avaliação. Abaixo o fluxo de pagamento detalhado da aquisição.

Nº da Parcela	Valor de cada parcela	Datas de vencimento de cada parcela
1	R\$ 21.261.729,98	Data da compra (05/04/2024)
2	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o pagamento da parcela anterior
3	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o vencimento da parcela anterior
4	R\$ 10.400.000,00	180 dias após o vencimento da parcela anterior

Em 27 de junho de 2024 o Fundo concluiu a aquisição de 1.667.000 cotas do Parque Anhanguera FII (PQAG11), equivalente a aproximadamente 11,91% das cotas emitidas pelo PQAG11, através de oferta pública secundária de cotas do PQAG11 ("Oferta Secundária"), pelo valor total de R\$ 99.436.550,00, mediante utilização dos recursos advindos da segunda e terceira emissão de cotas do Fundo.

O PQAG11 é o Fundo de Investimento Imobiliário proprietário da totalidade do imóvel denominado NASP – Natura São Paulo, localizado na Avenida Alexandre Colares, nº 1.188, bairro de Pirituba, cidade e Estado de São Paulo (“Ativo”). O NASP é dividido em três construções principais que totalizam 64.936,24 m² de área locável, que abrigam o principal centro de distribuição da companhia e a sede administrativa do grupo. Cerca de 95,47% (noventa e cinco inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) da renda gerada é advinda de contratos de locação firmados na modalidade built-to-suit com vencimento previsto para o ano de 2034.

A aquisição por meio de cotas permite ao Fundo o fracionamento do investimento, bem como a economia de custos de transação. O PQAG11 possui taxa de administração e gestão de 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano calculado sobre o patrimônio líquido, enquanto o ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) é de 3% (três por cento) para transações imobiliárias na cidade de São Paulo.

O Fundo fará jus ao rendimento gerado pela totalidade das Cotas Ofertadas conforme termos e condições definidos nos documentos da Oferta Secundária. Considerando, ainda, a carteira de investimentos do Fundo e as expectativas de receitas e despesas do Fundo, o rendimento médio projetado para os próximos 12 (doze meses) é de R\$ 0,104 por cota.

Abaixo nesse relatório demonstramos a nova composição e diversificação do Fundo após a conclusão da aquisição do PQAG11.

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo divulgou o rendimento de R\$ 0,14 por cota referente ao mês de novembro de 2024, considerando as 13.350.000.00 cotas no fechamento do mês, com pagamento em 13 de dezembro de 2024, aos detentores de cotas em 29 de novembro de 2024.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo, despesas dos imóveis e despesas financeiras. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R\$).

HGBL11	novembro-24	R\$/Cota	Semestre	R\$/Cota Médio Mensal
Receita Imobiliária	1.950.997	0,15	9.749.469	0,16
Receitas de Locação	405.006	0,03	2.019.511	0,03
Complemento de Renda	775.430	0,06	3.877.150	0,06
Receitas de Áreas Comuns	3.742	0,00	18.708	0,00
FII's Estratégicos - Rendimento	766.820	0,06	3.834.100	0,06
Outras Receitas	24.998	0,00	123.150	0,00
Fundos de Renda Fixa	24.998	0,00	123.150	0,00
Total de Receitas	1.975.995	0,15	9.872.619	0,16
Despesas Operacionais	(28.432)	(0,00)	(121.415)	(0,00)
Despesas Imobiliárias	30.217	0,00	0	0,00
Total de Despesas	1.785	0,00	(121.415)	(0,00)
Resultado Operacional	1.977.780	0,15	9.751.204	0,16
Resultado Total	1.977.780	0,15	9.751.204	0,16
Rendimento Recibos Emissão	1.256	-	68.247	-
Rendimento HGBL	1.869.000	0,14	9.205.065	0,15

A Receita Imobiliária compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas, juros e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos, bem como os rendimentos de FII's Estratégicos, ou seja, aqueles que detêm investimentos em ativos alvo. As Outras Receitas compreendem rendimentos com investimentos em Renda Fixa e rendimentos de FII's Líquidos, adquiridos para melhor alocação de caixa. O Total de Despesas inclui as despesas operacionais (relacionadas às atividades do Fundo, com destaque para taxa de administração e custódia, taxas periódicas devidas à Anbima, B3, Cetip e CVM, assessoria jurídica, auditoria, laudos de avaliação, entre outros), as despesas imobiliárias (relacionadas aos imóveis, com destaque para condomínio, IPTU e despesas de consumo dos imóveis vagos, honorários por intermediação, consultoria técnica e despesas relacionadas às manutenções dos edifícios) e as despesas financeiras (pagamento de juros, correção de amortização e despesas relacionadas à operação dos CRIs emitidos). Lucro Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos, incluindo custos relacionados.

Fonte: Hedge.

RENTABILIDADE

A Taxa Interna de Retorno (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

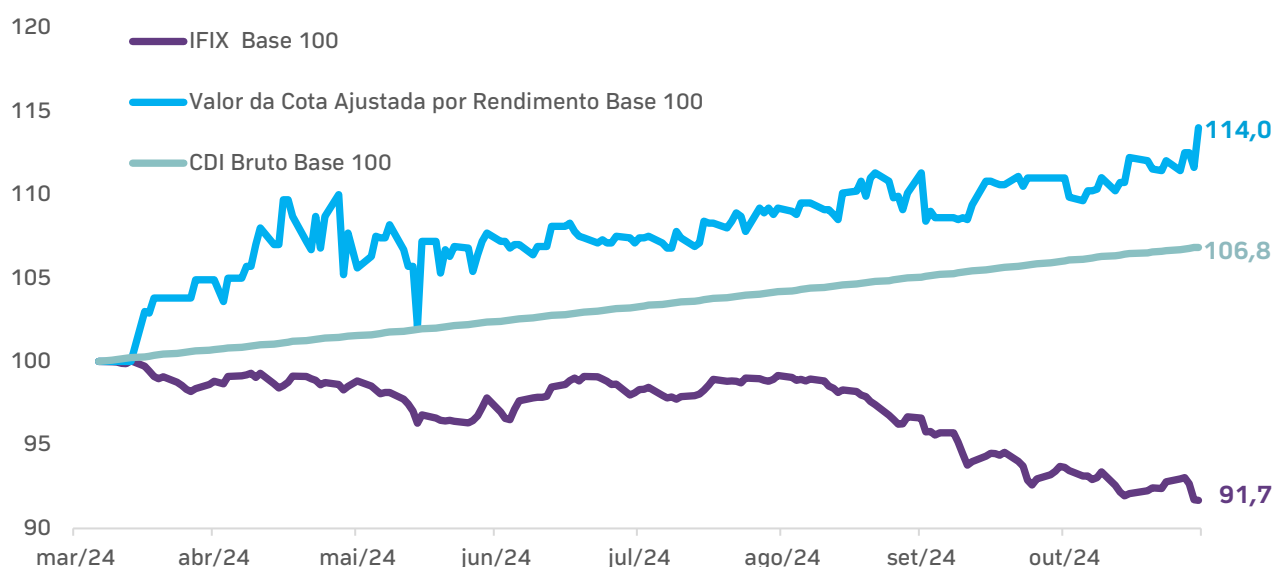
Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e o valor da cota inicial do Fundo, em 20 de março de 2024 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota. O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas. O Retorno Total Bruto é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Cota Aquisição (R\$)	novembro-24	2024
Cota Aquisição (R\$)	10,14	10,00
Renda Acumulada	1,5%	11,1%
Ganho de Capital Líq.	1,2%	2,3%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,7%	14,1%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	42,0%	22,2%
% CDI Líquido	398,9%	244,6%
Retorno Total Bruto	3,0%	14,0%
IFIX	-2,1%	-8,3%
% do IFIX	-	-

Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo, em 26 de setembro de 2019, data da primeira integralização de cotas.



Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática.

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 10,29 que representa um valor de mercado total do Fundo de R\$ 137,37 milhões. O valor patrimonial da cota foi de R\$ 9,71. Desde o início das negociações, o Fundo esteve presente em 94% dos pregões.

Negociação B3	novembro-24	2024
Presença em pregões	100%	94%
Volume negociado (R\$ milhões)	3,30	72,54
Giro (em % do total de cotas)	2,45%	81,26%

Fonte: Hedge / B3 / Economática.

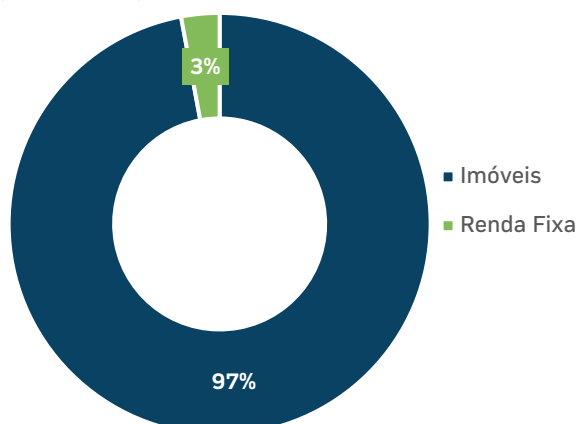


Fonte: Hedge / B3 / Economática.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

DIVERSIFICAÇÃO

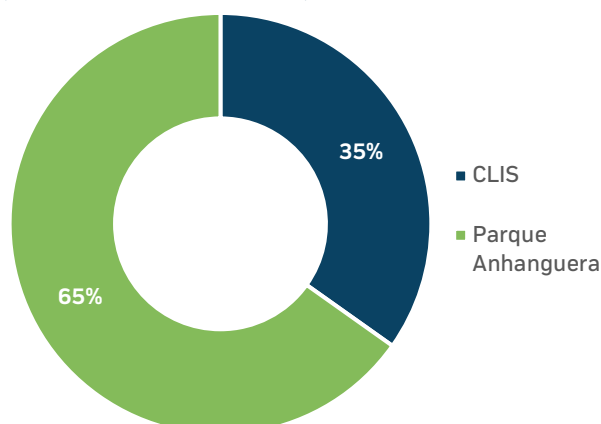
DIVERSIFICAÇÃO CARTEIRA (% de Ativos)



Fonte: Hedge.

EMPREENDIMENTOS

(% da Carteira Imobiliária*)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FIIs Estratégicos.

CARTEIRA DE IMÓVEIS

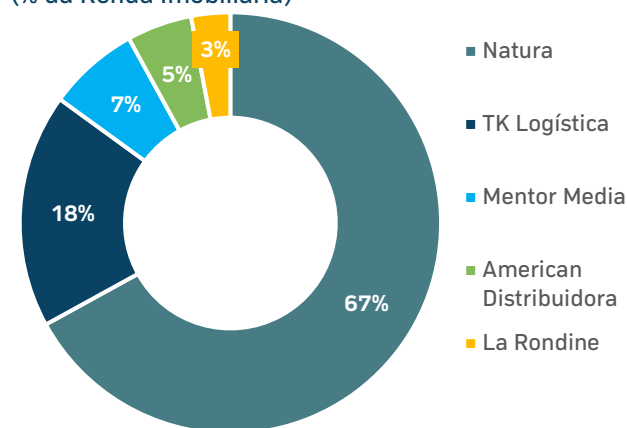
Imóveis	Área bruta locável	Vacância física
2	39.133,91 m ²	0%

Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO

LOCATÁRIOS

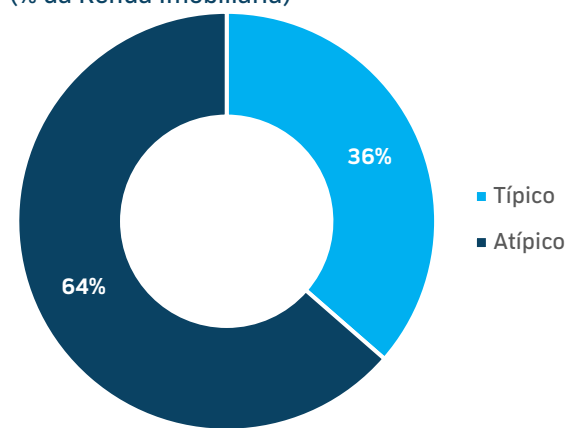
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

MODALIDADE DOS CONTRATOS

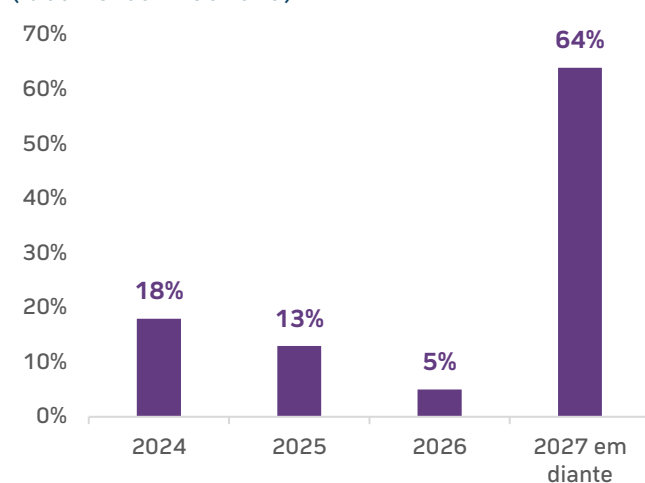
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

REVISIONAL

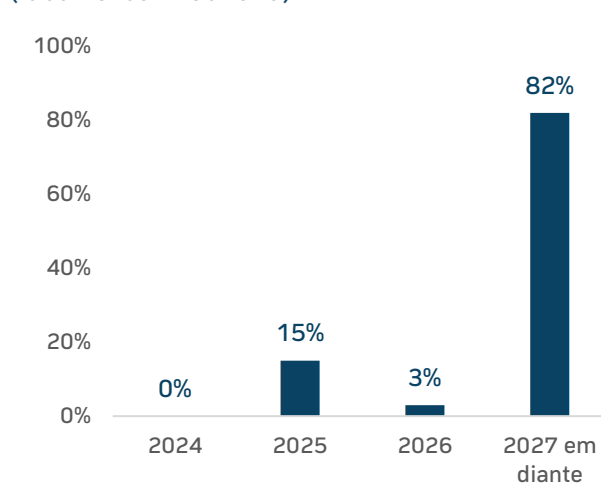
(% da Renda Imobiliária)



Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data da revisional é posterior ao término da vigência, a data considerada para revisional é a mesma do término. ***Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

TÉRMINO DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

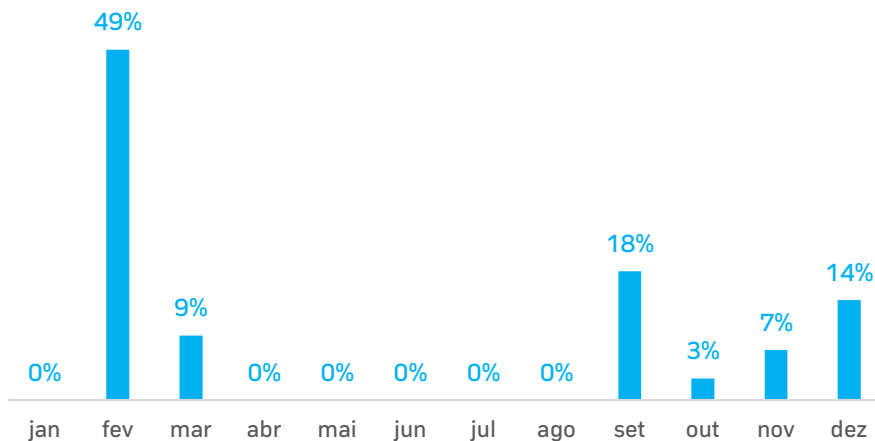


Fonte: Hedge. *Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

MÊS DATA-BASE DOS CONTRATOS

(% da Renda Imobiliária)

100% Contratos Reajustados pelo IPCA



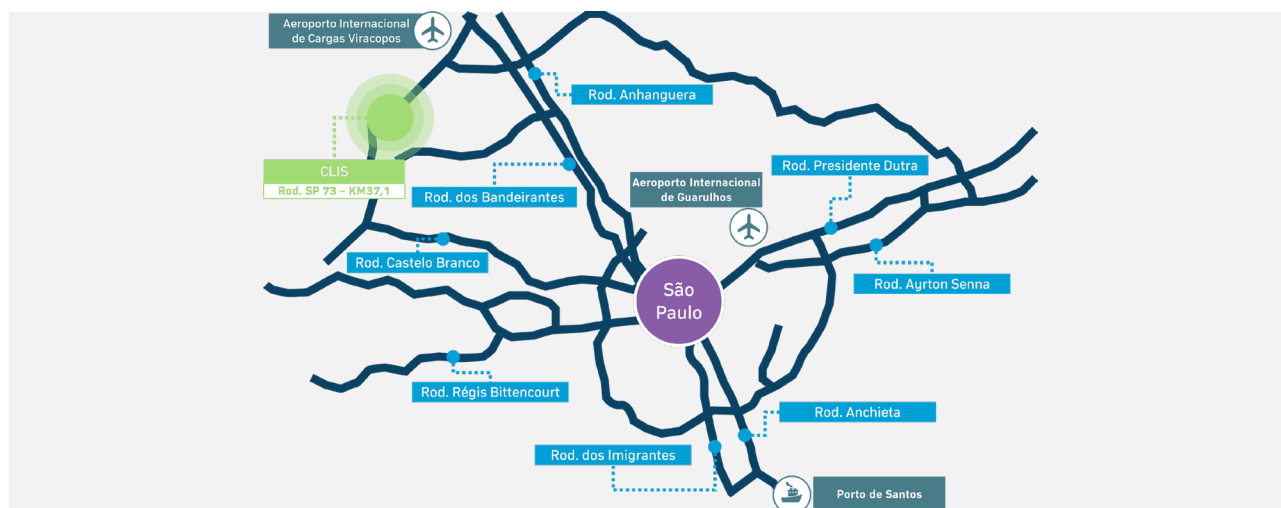
Fonte: Hedge. *Exclui contratos cujas rescisões antecipadas já foram comunicadas. **Para os contratos cuja data-base é posterior ao término da vigência, considera-se a renovação do contrato com a manutenção da data-base. ***Inclui Imóveis e FILs Estratégicos.

CONDOMÍNIO LOGÍSTICO INDUSTRIAL SALTO

CLIS

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DO TERRENO	ÁREA LOCÁVEL
100%	Salto - SP	57.358,03 m ²	31.400,00 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

Condomínio Logístico Industrial Salto	
Endereço	Rod. SP 73 - KM37,1 - CEP: 13.329-420
Ano de entrega	2014
Área do terreno	57.358,03 m ²
Área construída	31.400,00 m ²
Pé direito livre	12 m
Número de vagas	106 vagas
Número de pavimentos	1 pavimento
Ar-condicionado	Não possui
Gerador	Não possui
Capacidade de piso	5 t / m ²

SOBRE O ATIVO

O Condomínio Logístico Industrial Salto (CLIS) é formado por três galpões que totalizam 31.400 m² de ABL. O empreendimento está localizado na cidade de Salto - SP, em uma região com forte vocação logística-industrial, próximo às cidades de Campinas, Sorocaba e São Paulo.

O condomínio possui portaria com guarita blindada, com operação 24h ao dia, vigilância CFTV, restaurante, auditório, estacionamento de carros, área de apoio a motoristas e sistema de sprinklers.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



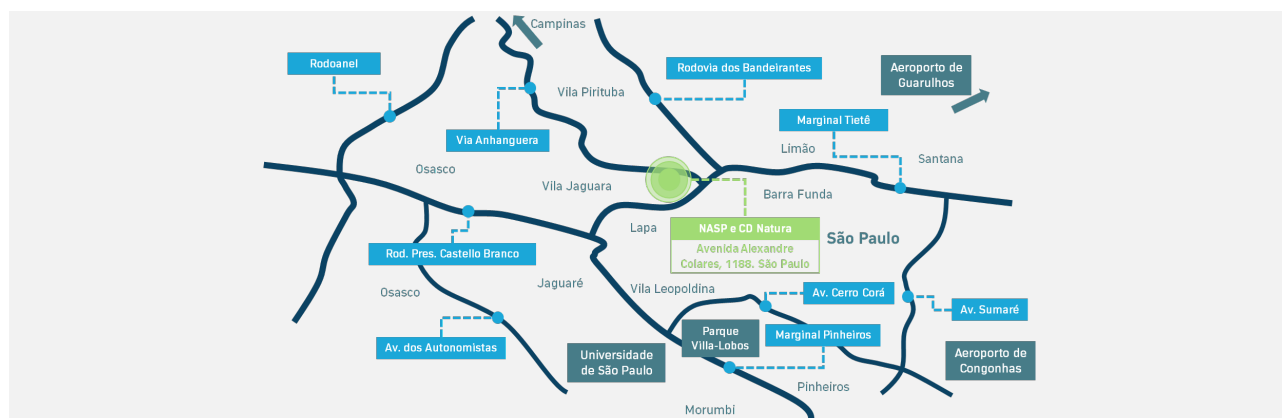
Fonte: Hedge

PARQUE ANHANGUERA

NASP NATURA

PARTICIPAÇÃO DO FUNDO 11,91%	LOCALIZAÇÃO São Paulo - SP	ÁREA DO TERRENO 112 mil m²	ÁREA CONSTRUÍDA 64.936,24 m²
---	---	--	--

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FICHA TÉCNICA

	Sede Administrativa	Edifício Anexo	Centro de Distribuição
Endereço	Avenida Alexandre Colares, 1188 – Parque Anhanguera. São Paulo – SP.		
Ano de entrega	2016	2017 (retrofit)	2013
Área do terreno	112 mil m ²		
Área construída	27.522,72 m ²	5.136,54 m ²	32.276,98 m ²
Certificações	LEED GOLD		LEED GOLD
Pé direito livre	2,75 m	2,75 m	12 m
Número de vagas	1824		
Bicicletário	Possui		
Ar-condicionado	Sistema Central		
Gerador	Possui		

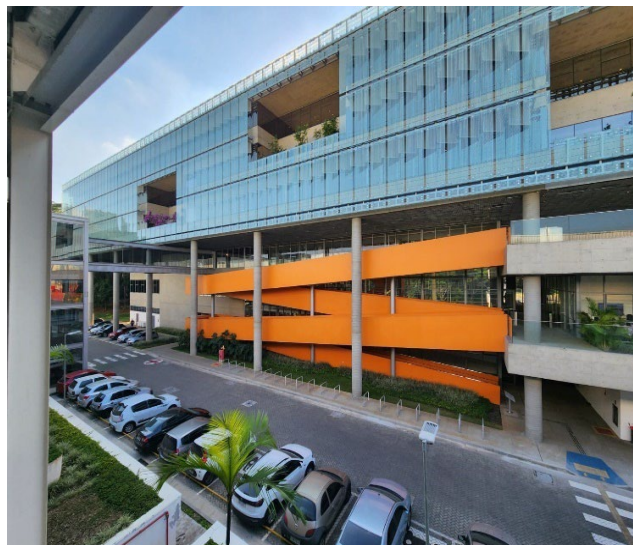
SOBRE O ATIVO

Situado às margens da Rodovia Anhanguera e a 1km da Marginal Tietê, o imóvel possui uma localização única, inserido no contexto urbano da cidade de São Paulo, em uma zona adensada e com boa infraestrutura viária e de serviços, além de estar posicionado na entrada da cidade, região estratégica para distribuição e com forte demanda para o last mile. Com classificação AAA, atende aos mais modernos critérios do mercado. O ativo também se encontra próximo (22km) da fábrica da Natura em Cajamar, SP, o que o torna ainda mais estratégico para sua logística e distribuição.

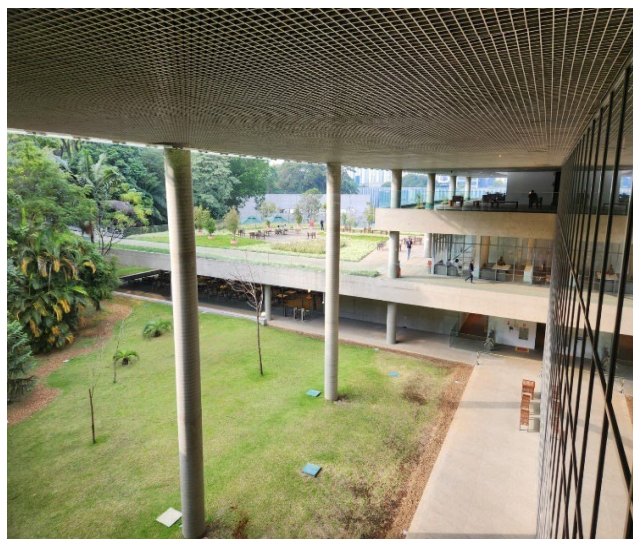
Construída sob o modelo built to suit, a atual sede da empresa é fruto de um concurso de arquitetura promovido pela própria Natura, que premiou o projeto do renomado escritório Dal Pian Arquitetos para ser sua nova Sede Administrativa.

No total do complexo são quase 65 mil m² de área construída entre a Sede Administrativa e Centro de Distribuição, que contam com uma arquitetura que procura externalizar os princípios que fundamentam, regem e conduzem as ações da empresa: sustentabilidade, inovação, compromisso socioambiental e transparência.

FOTOS DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Hedge.



Fonte: Dal Pian Arquitetos e RB Capital (Relatório PQAG11 Agosto-20)



EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em **28 de novembro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 16.388 de 5 de julho de 2018 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no sob nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), e a HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, conjunto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 201, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com a HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada acima, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder ("Participantes Especiais" e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), comunicou ao mercado o encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo) ("Comunicado ao Mercado de Encerramento do Período do Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"). De acordo com as informações recebidas da HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de escriturador do Fundo ("Escriturador"), durante o Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional foram subscritas e integralizadas 878 (oitocentas e setenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 8.604,40 (oito mil, seiscentos e quatro reais e quarenta centavos), considerando o Preço por Cota (conforme definido no Prospecto Definitivo). Sendo assim, foram subscritas e integralizadas, até o momento, no Período de Exercício do Direito de Preferência e no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, 25.992 (vinte e cinco mil, novecentas e noventa e duas) Novas Cotas, equivalente a R\$ 254.721,60 (duzentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e vinte e um reais e sessenta centavos), considerando o Preço por Cota, restando, portanto, 12.474.008 (doze milhões, quatrocentos e setenta e quatro mil, oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 122.245.278,40 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta centavos), considerando o Preço por Cota, que poderão ser subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta, incluindo aqueles que enviarem termos de aceitação da Oferta durante o Período de Coleta de Intenções ("Novas Cotas Remanescentes").

Em **17 de outubro de 2024**, A HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76 ("Administradora"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do HEDGE BRASIL LOGÍSTICO INDUSTRIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob nº 53.466.467/0001-98 ("Fundo"), comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, foi celebrado o "Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas da 5ª (Quinta) Emissão do Hedge Brasil Logístico Industrial Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada" ("Ato de Aprovação", "Oferta" e "5ª Emissão", respectivamente). Ainda, a Administradora informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, nos termos do artigo 4.4 do Anexo da Classe constante do Regulamento, será assegurado aos Cotistas que forem detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil posterior a data de divulgação do anúncio de início da Oferta, a saber, 22 de outubro de 2024 ("Data-Base" e "Anúncio de Início", respectivamente) o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas da 5ª Emissão.

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente

Informe Mensal



Autorregulação
ANBIMA

Este material foi preparado pela Hedge Investments, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para uma análise específica, personalizada antes da sua decisão sobre produtos, serviços e investimentos, incluindo eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e o gestor da carteira não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Projeções não significam retornos futuros. O objetivo de investimento, as conclusões, opiniões, sugestões de alocação, projeções e hipóteses apresentadas são uma mera estimativa e não constituem garantia ou promessa de rentabilidade e resultado ou de isenção de risco pela Hedge Investments. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto, se houver, quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Caso o índice comparativo de rentabilidade utilizado neste material não seja o benchmark descrito no regulamento do fundo, considere tal índice meramente como referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance. Verifique se os fundos utilizam estratégia com derivativos como parte integrante de suas políticas de investimento. Verifique se os fundos investem em crédito privado. Os fundos apresentados podem estar expostos a significativa concentração em ativos de poucos emissores, variação cambial e outros riscos. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. A Hedge Investments não se responsabiliza por erros, omissões ou pelo uso das informações contidas neste material, bem como não garante a disponibilidade, liquidação da operação, liquidez, remuneração, retorno ou preço dos produtos ativos mencionados neste material. As informações, conclusões e análises apresentadas podem sofrer alteração a qualquer momento e sem aviso prévio. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Hedge Investments. Relação com Investidores: ri@hedgeinvest.com.br. Ouvidoria: canal de atendimento de última instância às demandas que não tenham sido solucionadas nos canais de atendimento primários da instituição. ouvidoria@hedgeinvest.com.br ou pelo telefone 0800 761 6146.



Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
11º andar cj 112 04538-132
Itaim Bibi São Paulo SP

hedgeinvest.com.br